CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 248.908 du 13 novembre 2020

A. 225.088/XIII-8340

En cause : **NICOSIA** David,
ayant élu domicile chez
M^e Hélène GERMAIN, avocat,
quai Van Beneden 4
4020 Liège,

contre :

la commune de Chaudfontaine,
ayant élu domicile chez
M^e Cédric NAGELS, avocat,
rue Charles Radoux Rogier 2
4053 Embourg,

Partie intervenante :

NIVELLE Frédéric,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 25 mai 2018, David Nicosia demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 13 mars 2018 par le collège communal de Chaudfontaine aux consorts Nivelle-Stipulante, ayant pour objet l' « agrandissement d'une maison en façade arrière à usage de séjour, aménagement d'une zone de parking comprenant 2 emplacements (en plus de l'allée de garage), construction de murs de soutènement et aménagements des abords, pose d'une pompe à chaleur », relatif à un bien sis rue Monchamps, 49 à Beaufays.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 1^er mai 2018, David Nicosia demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la même décision.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 mai 2018, Frédéric Nivelle demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 241.463 du 9 mai 2018 a accueilli la requête en intervention introduite par Frédéric Nivelle, rejeté la demande de suspension d'extrême urgence l'exécution de l'acte attaqué et liquidé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^me^ Valérie Michiels, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 11 août 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 octobre 2020.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Hélène Germain, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Alice Leboutte, *loco* M^e^ Cédric Nagels, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Quentin Willocx, *loco* M^e^ Jean-Marc Secretin, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Valérie Michiels, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles ont été exposés dans l'arrêt n° 241.463 du 9 mai 2018 auquel il convient de se référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des prescriptions du permis de lotir n° 179 du 21 février 2000, de l'article D.IV.5. du Code du développement territorial (CoDT), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient que l'acte attaqué n'octroie pas expressément tous les écarts au permis d'urbanisation nécessaires au projet ou, à tout le moins, ne comprend pas une motivation formelle adéquate et suffisante desdits écarts.

Dans une première branche, il constate que l'acte attaqué mentionne que le projet s'écarte du permis d'urbanisation sur de nombreux points (notamment les murs de soutènement dans la zone de recul, la toiture plate de l'extension, les baies de l'extension à dominante verticale, et les matériaux) mais reste en défaut d'identifier un écart relatif à la surface habitable affectée à l'usage d'une profession libérale. Il rappelle que la prescription du permis d'urbanisation requiert que l'affectation partielle du bien à un usage de profession libérale nécessite l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable. Il en déduit que la demande de permis devait soit être précédée d'un permis d'urbanisation modificatif, soit bénéficier d'un écart aux prescriptions du permis d'urbanisation, alors qu'en l'espèce, aucune de ces deux hypothèses n'est rencontrée.

Dans une seconde branche, il soutient que la motivation de l'acte attaqué quant aux écarts identifiés et octroyés n'est ni adéquate, ni suffisante. Il rappelle que l'article D.IV.5 du CoDT exige une motivation démontrant expressément que des conditions particulières sont rencontrées. Il estime que tel n'est pas le cas en l'espèce.

Par ailleurs, il maintient que le projet contient plus de cinq écarts aux prescriptions du permis d'urbanisation, ce qui démontre selon lui que les objectifs de ce permis sont compromis.

En réplique, sur la première branche, il fait tout d'abord valoir qu'un texte clair ne s'interprète pas et estime que la prescription visée du permis d'urbanisation est claire quant à sa signification.

Il ajoute que la référence faite « aux dispositions du CWATUPE » doit être entendue dans le sens de « la législation relative à l'aménagement du

territoire », de sorte qu'il convient de considérer que désormais ce sont les dispositions du CoDT qui sont visées.

Il expose que les actes et travaux suivants du projet, qui permettent l'affectation partielle de l'immeuble à un usage professionnel, sont soumis à permis d'urbanisme : la construction des murs de soutènement, la modification du relief du sol prévus pour le futur parking de la clientèle et la construction de l'annexe qui permet une extension de la surface habitable et partant le respect de la prescription des 40 % de la surface habitable affectée à un usage professionnel. Il soutient que ces travaux nécessitent, avant la délivrance du permis d'urbanisme, l'obtention d'un permis d'urbanisation modificatif.

Il est d'avis qu'à tout le moins, ces actes et travaux nécessitaient un écart explicite à la disposition du permis d'urbanisation qui exige une modification préalable du permis de lotir.

Il rappelle que l'auteur de l'acte attaqué accorde des écarts aux prescriptions du permis d'urbanisation relatives à la zone *aedificandi*, à la zone de recul, aux matériaux mais pas à l'affectation du bien.

Il affirme qu'en outre, un écart ne peut être implicite.

En ce qui concerne la seconde branche, il affirme que l'intervenant, qui a ouvert son cabinet en juillet 2018, ne respecte pas les horaires normaux de l'activité médicale qu'il exerce, en recevant ses patients de 7 heures 30 à 22 heures, et en se faisant livrer des colis en pleine nuit. Il constate que l'autorité permet l'érection des murs de soutènement à 2 mètres de la limite de propriété, en lieu et place des 4 mètres prévus au permis d'urbanisation au motif que l'intervenant n'exercera que durant « les heures habituelles pour toute activité » et ne recevra qu' « une vingtaine de patients par jour », de sorte qu'il n'y aurait pas de nuisances sonores à redouter « aux heures habituelles de repos et de sommeil ». Il en conclut que l'appréciation de l'autorité ne se fonde que sur les seules déclarations d'intention du demandeur de permis, lesquelles ne sont pas suivies d'effet en pratique, ce qui démontre une erreur manifeste dans le chef de l'autorité.

Il estime qu'en fondant sa décision sur des éléments dont elle ne peut pas s'assurer du respect au vu des compétences que lui confère le CoDT, la partie adverse a violé les dispositions visées au moyen.

Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, il affirme que, même si le changement d'affectation en soi n'est pas soumis à un permis au sens

du CoDT, à partir du moment où une demande de permis d'urbanisme porte sur des travaux qui ont pour objectif un changement d'affectation, les prescriptions du permis d'urbanisation relatives à celui-ci doivent être respectées.

En ce qui concerne la seconde branche, il maintient que l'acte attaqué repose sur des éléments de fait erronés, les nuisances sonores que le bénéficiaire du permis lui fait subir aux heures habituelles de repos et de sommeil étant multiples et importantes.

IV.2. Examen

L'article D.IV.5. du CoDT dispose notamment comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter [...] du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet:
1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs.

Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

Le permis d'urbanisation applicable en l'espèce est un ancien permis de lotir n° 179 du 21 février 2000, portant sur cinq lots. Il prévoit notamment ce qui suit :

« Ce lotissement est réservé à la construction d'habitations privées à caractère permanent unifamilial et résidentiel ou permanent rural.

Toutefois, une affectation partielle à usage de professions libérales, de petits commerces ou de petits artisanat non incommodes, non bruyants, non insalubres et/ou dangereux est admise secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40 % de la surface habitable. Elle n'engendrera aucune pollution, ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale. Cette affectation partielle nécessitera l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable, écrit et exprès, délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins en application des dispositions du CWATUPE ».

Sur la première branche

Il ressort de la disposition du permis d'urbanisation qui précède qu'un objectif qui peut être dégagé de celui-ci est de réserver le lotissement à la résidence

en excluant les activités libérales ou autres qui occasionnent des nuisances ou entravent l'affectation principale.

Si l'affectation professionnelle, commerciale ou artisanale, limitée à 40 % de la surface habitable, est admise, elle doit nécessairement faire l'objet d'une autorisation ultérieure dès lors qu'une telle affectation n'est possible que conditionnellement et après une appréciation en opportunité, notamment sur le risque de pollution et de nuisances. Cette autorisation ultérieure pouvait prendre deux formes différentes : soit une forme moins exigeante, axée sur un plan individuel, par le biais de l'octroi d'un permis d'urbanisme dérogatoire ou « en écart » au permis d'urbanisation depuis l'entrée en vigueur du CoDT, soit par le biais de l'octroi d'un permis d'urbanisation modificatif, le degré d'exigence et la forme choisie étant liée à la nature des travaux et à la question de savoir s'ils portent atteinte ou non à un objectif fondamental du permis d'urbanisation.

En principe, lorsqu'une modification des prescriptions d'un permis d'urbanisation ne concerne qu'un lot, la procédure à suivre est celle d'une demande de permis d'urbanisme dérogatoire et non celle d'une modification du permis de lotir. Toutefois, si la dérogation ainsi sollicitée porte atteinte à une donnée essentielle des prescriptions du lotissement, celle-ci doit être refusée. Dans cette dernière hypothèse, même si seul un lot est concerné, une modification préalable du permis de lotir constitue un préalable indispensable à la concrétisation du projet visé.

En l'espèce, la disposition précitée indique elle-même qu'il est nécessaire d'utiliser la procédure de modification préalable du permis d'urbanisation, plutôt que la procédure d'octroi d'un permis d'urbanisme dérogatoire, pour pouvoir affecter un immeuble à une profession libérale, fût-elle limitée à 40 % de la surface habitable. Son auteur a, par conséquent, estimé qu'une telle affectation partielle portait atteinte à l'option fondamentale du permis d'urbanisation de réserver le lotissement à « la construction d'habitations privées à caractère permanent unifamilial et résidentiel ou permanent rural ».

Toutefois, le Code du développement territorial ne soumet plus à permis d'urbanisme le changement d'affectation tel qu'admis sous conditions dans le permis d'urbanisation précité, de sorte que celui-ci n'est pas visé dans l'objet de la demande de permis litigieuse. N'étant pas saisie de cet aspect, l'autorité communale n'était pas tenue de motiver sa décision à cet égard, laquelle n'autorise pas formellement le changement d'affectation, de sorte qu'elle n'était pas non plus tenue d'en vérifier la conformité au regard du permis d'urbanisation.

En revanche, le fait que les travaux projetés et soumis à permis d'urbanisme soient intrinsèquement liés à l'exercice d'une profession libérale dans le bien implique, dans le chef de l'autorité communale, que celle-ci examine s'ils ne contreviennent pas aux objectifs contenus dans le permis d'urbanisation, et notamment celui précité de réserver le lotissement à la résidence.

L'auteur de l'acte attaqué, après avoir relevé que le changement d'affectation n'est pas soumis à permis d'urbanisme selon le CoDT, estime que « le seul élément qui fait l'objet de la demande (…) et qui se trouve indubitablement en relation avec le changement d'affectation porte sur la création d'emplacements de stationnement destinés à la patientèle du demandeur ».

Sur ce point, il motive sa décision comme suit :

« Considérant que la situation d'un bien en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et en zone résidentielle au schéma de développement communal ne permet pas de présumer des caractéristiques du trafic routier les traversant; que ce trafic peut tout aussi bien être supporté par des voiries régionales de grand gabarit que par des voiries de desserte purement locale;

Considérant que la dangerosité de la rue Monchamps n'est pas induite par le projet dont objet, mais bien par des caractéristiques inhérentes à cette voirie au sein du réseau de mobilité; que le qualificatif de ‟voirie calme” évoqué dans les remarques et observations n'est pas fondé, se révèle contradictoire avec d'autres assertions; qu'il est dès lors opportun d'assurer le stationnement sur terrain privé et pour ce faire, compte tenu de la topographie des lieux, de modifier le relief du sol et de placer un mur de soutènement; que l'objet de la demande en écart aux prescriptions du lotissement porte précisément sur cette extension latérale de l'aire de stationnement; qu'une distance de respect de deux mètres est conservée par rapport à la limite d'héritage et qu'aucune nuisance objective n'en découlera par rapport à la situation qui aurait été celle si la zone latérale avait été conservée en l'état; que dans la mesure où le demandeur recevra sa patientèle aux heures ordinaires pour toute activité, il n'y a pas de nuisances sonores à redouter dans les chambres des riverains aux heures habituelles de repos et de sommeil ».

Cette motivation ne permet pas de constater que le collège communal a déterminé de manière expresse l'objectif du permis d'urbanisation, à savoir de réserver le lotissement à la résidence et d'exclure les autres activités lorsqu'elles sont source de nuisances.

Toutefois, ces motifs montrent que l'autorité communale a procédé à l'analyse des nuisances induites par la création des places de stationnement liées à l'activité professionnelle et a estimé, au vu des conditions imposées, qu'elles ne portaient pas atteinte au caractère résidentiel du lotissement, mis en exergue dans les réclamations critiquant le changement d'affectation et dont fait état l'acte attaqué. Cette motivation, certes peu explicite, permet à suffisance de comprendre que l'autorité communale a bien déterminé l'objectif d'aménagement du territoire contenu dans le permis d'urbanisation et a estimé qu'il n'y était pas porté atteinte.

Quant à la vérification de l'intégration du parking dans le cadre bâti ou non bâti, conformément à l'article D.IV.5, 2°, du CoDT, celle-ci ressort de la condition imposée par le permis attaqué, à savoir que les soutènements soient végétalisés.

Le premier grief n'est pas fondé.

En ce qui concerne le second grief, le requérant fonde la thèse d'une erreur de la partie adverse quant à la situation de fait relative aux heures d'ouverture du cabinet médical litigieux sur ses observations et produit des photos. Outre que la légalité d'un permis s'examine au jour où il a été délivré, la partie adverse ne pouvait pas faire un procès d'intention au demandeur de permis quant aux heures d'ouverture de son cabinet médical. Celui-ci conteste d'ailleurs la généralité des affirmations du requérant, indiquant dans son dernier mémoire que s'il peut arriver qu'il reçoive un patient plus tôt ou plus tard que les heures habituelles, c'est de manière exceptionnelle.

Pour le surplus, l'examen de ce grief a fait l'objet des développements suivants lors de la procédure en référé:

« S'agissant des autres écarts identifiés dans l'acte attaqué et de leur intégration dans le paysage bâti ou non bâti, celui-ci est motivé comme suit :

“ [...] Attendu que les questions d'intégrations architecturale et urbanistique doivent être dégagées de toute appréciation liée à des goûts personnels et donc éminemment subjective; que le caractère subjectif des remarques formulées à ce propos lors de l'annonce de projet est illustré par les perceptions contradictoires dont ont fait état les divers réclamants; Considérant que la bâtisse du demandeur, tout comme celles de ses deux voisins immédiats, si elle se conforme à la typologie habituelle de la construction à quatre façades avec toiture à deux pans, a fait l'objet d'un traitement de type contemporain, spécialement de par les choix architecturaux en matière de baies et de revêtement de façade et de toiture; qu'un volume secondaire tel que proposé, par ce même traitement contemporain tant au niveau des ouvertures que des matériaux, est de nature à s'intégrer à la construction originelle; que le recours à une annexe à toiture plate permet de garantir tout à la fois sa compacité, son gabarit réduit et une lecture hiérarchisée des volumes; qu'un tel type d'annexe est courant sur l'ensemble du territoire communal et que de nombreux permis d'urbanisme délivrés chaque année attestent de ce caractère commun; qu'un volume secondaire compact, sur un seul niveau, n'est pas - comparativement au gabarit représenté par les volumes principaux des habitations - de nature à porter préjudice au paysage perçu par les promeneurs empruntant le sentier communal; [...]”.

Au préalable, il y a lieu d'observer que, s'agissant de l'objectif poursuivi par les prescriptions du lotissement sur ces points, aucun objectif particulier ne peut être décelé, si ce n'est celui d'assurer le bon aménagement des lieux par le respect d'une certaine harmonie dans les constructions, ou, en d'autres termes, comme l'écrit la partie requérante, celui d'“assurer une bonne intégration du lotissement dans son environnement”. La détermination de cet objectif transparaît à

suffisance de la motivation du permis relative à l'extension autorisée, ainsi que des conditions imposées.

Par ailleurs, il ressort de cette motivation que l'autorité communale a identifié à suffisance les lignes de force du paysage (bâtisse se conformant à la typologie habituelle de la construction à quatre façades avec toiture à deux pans, présence courante sur l'ensemble du territoire communal d'annexes à toiture plate) et a justifié adéquatement les écarts accordés aux prescriptions du permis d'urbanisation, s'agissant de la toiture, des ouvertures et des matériaux, en indiquant pourquoi ces écarts s'intégraient au paysage bâti et non bâti ».

Le requérant ne développe pas d'arguments de nature à invalider ce raisonnement. Il ne démontre pas que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation quant à l'opportunité d'octroyer les écarts visés, lesquels sont adéquatement justifiés dans l'acte attaqué, l'autorité ayant suffisamment démontré que le projet ne compromettait pas les objectifs du permis d'urbanisation en cause et qu'il contribuait à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Il se contente d'affirmer que le nombre d'écarts qu'implique le projet démontre que l'objectif du permis d'urbanisation d'assurer une bonne intégration du lotissement dans son environnement est compromis mais n'étaye pas son propos.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et, plus particulièrement du devoir de minutie, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant soutient que l'acte attaqué ne répond pas à suffisance aux réclamations soulevées lors des enquêtes publiques ainsi qu'à l'avis du fonctionnaire délégué relativement à l'affectation à 40 % de l'immeuble en usage professionnel.

Il indique que ses craintes de voir l'affectation professionnelle dépasser les 40 % de la surface habitable reposent sur l'observation attentive des plans déposés, ceux-ci montrant qu'une seule chambre est prévue alors que l'habitation est censée accueillir une famille de quatre personnes. Il précise que le fait que la fille des bénéficiaires du permis n'habitera pas les lieux, étant âgée de 26 ans, n'avait pas été porté à la connaissance de la partie adverse au moment de délivrer le permis

attaqué, de sorte qu'elle a statué en méconnaissance de cause. Il ajoute qu'en outre, la circonstance qu'une visite sur les lieux a permis de constater la présence d'une chambre, aménagée dans le grenier pour le fils, n'est pas renseignée dans la motivation de l'acte attaqué.

Il précise que si la situation actuelle devait être reproduite dans le projet litigieux, tel qu'annoncé par les demandeurs de permis eux-mêmes, l'immeuble accueillerait également l'activité professionnelle de l'épouse, ce qui augmenterait l'affectation professionnelle de celui-ci.

Enfin, il rappelle l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué le 18 mai 2017, dans le cadre d'une précédente demande de permis, en attirant l'attention sur le fait que celui-ci avait également considéré comme probants les éléments incohérents dans les plans déposés.

En réplique, il conteste faire un procès d'intention au bénéficiaire du permis mais s'interroge sur l'authenticité de ses affirmations, le dossier révélant des contradictions.

Il estime que celui-ci demeure évasif sur la façon dont il exerçait son activité dans le passé et la manière dont il compte utiliser le bien litigieux.

Il fait remarquer que les travaux liés à l'activité professionnelle ont été réalisés depuis la délivrance du permis litigieux, à l'inverse des travaux liés à l'habitation privée (extension), qui n'ont pas encore été entamés, de même que les conditions émises n'ont pas encore été réalisées.

Il en déduit que la partie adverse a violé les dispositions reprises au moyen, en se référant aux seules paroles du demandeur de permis et en rejetant sa réclamation qui attirait l'attention sur ce point, notamment sur l'historique du projet et la nécessité de lire attentivement les plans.

Dans son dernier mémoire, il affirme que dans les faits, le demandeur de permis n'habite pas son immeuble et n'y a que son activité professionnelle. Il en veut pour preuve le fait que ce dernier est domicilié rue neuve à Magnée.

V.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations

de droit et de fait servant de fondement à la décision. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'autorité n'est pas tenue de répondre à chaque chef de réclamation en particulier, le principe étant que les réclamants puissent comprendre, à la lecture de la décision, les motifs pour lesquels l'une ou l'autre de leurs objections n'ont pas été suivies.

Ainsi qu'il a été constaté à l'occasion de l'examen du premier moyen, l'affectation du bien à une activité libérale et la vérification du respect de la limite de 40 % de la surface habitable qu'impose le permis d'urbanisation ne fait pas partie de l'objet de la demande de permis et ne devait, partant, pas être motivé.

Le moyen manque en droit en ce qu'il critique la motivation de l'acte attaqué sur ce point.

En tout état de cause, l'acte attaqué répond à suffisance aux réclamations, en ces termes :

« Considérant que diverses remarques relèvent du procès d'intention dans lequel il n'appartient pas à l'autorité délivrante de s'immiscer; que la demande de permis d'urbanisme, si elle avait porté sur le changement partiel de destination de l'habitation - *quod non* - aurait été instruite sur base d'une analyse des intentions officiellement formulées à défaut que des éléments probants et irréfragables eussent permis d'en valablement douter ».

Par ailleurs, aucune conséquence sur la légalité de l'acte attaqué ne peut être tirée du fait qu'une partie du permis litigieux n'a pas encore été exécutée.

Quant aux questionnements du requérant sur la sincérité du bénéficiaire de permis relativement à l'occupation réelle du bien et aux intentions de son épouse, ils témoignent de ses craintes et de ses suspicions, auxquelles la partie adverse a répondu dans l'acte attaqué et ne sont pas de nature à affecter la légalité de celui-ci.

Enfin, dans le cadre de la présente demande de permis, le fonctionnaire délégué n'a donné aucun avis, celui-ci n'étant plus requis par le CoDT. L'avis défavorable dont se prévaut le requérant a été émis dans le cadre d'une précédente demande, introduite sous l'empire du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). La partie adverse n'était pas tenue d'y avoir égard ni d'y répondre.

Le requérant indique avoir basé les éléments de sa réclamation émettant des doutes sur les intentions du demandeur de permis quant à l'affectation des lieux, sur un examen attentif des plans.

Cependant, à la différence de la précédente demande de permis d'urbanisme, les plans indiquent bien l'affectation de toutes les pièces de la construction, montrant que celle-ci est, pour 60 %, réservée à l'habitation. La circonstance qu'ils mentionnent deux cabinets médicaux, outre un bureau, ne permet pas à elle seule de déduire que les plans sont factices. De même, le fait que, d'une part, les plans mentionnent la présence d'une seule chambre et, d'autre part, la notice d'évaluation des incidences indique que l'habitation abritera un ménage de quatre personnes n'est pas probant. Il ressort, en effet, de l'acte attaqué qu'une autre chambre a été aménagée dans les combles à l'intention du fils du demandeur. En interrogeant le demandeur de permis sur ses intentions, l'autorité communale montre qu'elle a pris en compte les préoccupations de la partie requérante. L'acte attaqué répond donc adéquatement qu'il n'y a pas lieu de faire un procès d'intention à défaut d'élément probant.

Les éléments avancés dans le cadre de la présente procédure ne sont pas davantage probants et ne permettent pas d'établir une affectation à une activité libérale différente de celle sur laquelle s'est fondée la partie adverse au moment de l'adoption de l'acte attaqué. En outre, les griefs qu'il invoque ne permettent pas de conclure que la partie adverse n'a pas statué en toute connaissance de cause ou n'a pas fait preuve de minutie.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation du principe général d'impartialité de l'autorité administrative, ainsi que du principe général d'égalité et de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

Le requérant expose qu'avant l'acquisition du bien litigieux par la partie intervenante, le bourgmestre et l'échevin de l'urbanisme de la commune se sont engagés auprès de ce dernier, en lui affirmant, par le biais d'un courriel qu'il produit, qu'un permis d'urbanisme lui serait délivré. Il estime que, ce faisant, la partie adverse a manqué d'impartialité et a statué sous le poids de sa promesse, ce qui a compromis la sérénité et l'objectivité de sa décision.

En réplique, il affirme que les conditions pour établir une partialité subjective dans le chef de la commune sont remplies : premièrement, le bourgmestre a fait connaitre son point de vue ainsi que celui de l'échevin en charge de l'urbanisme sur le projet de l'intervenant avant même le dépôt de la demande; deuxièmement, tant le bourgmestre que l'échevin participent à la prise de décision en matière de permis d'urbanisme; troisièmement, tant le bourgmestre que l'échevin de l'urbanisme ont un poids prépondérant lors des discussions au collège sur les questions de permis d'urbanisme.

Il considère également que si le projet a évolué depuis l'envoi de ce courriel, c'est grâce à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué mais que l'objectif de la partie intervenante est resté le même, à savoir exercer une activité professionnelle dans l'immeuble litigieux.

Enfin, il est d'avis qu'il n'est pas déraisonnable d'affirmer que tant le bourgmestre, chef du collège communal, que l'échevin de l'urbanisme, en charge de la matière, ont un poids prépondérant lors des discussions au collège sur la question des permis d'urbanisme.

VI.2. Examen

Le principe général d'impartialité doit être appliqué à tout organe de l'administration active et ce, même s'il ne s'agit que d'un organe consultatif chargé d'éclairer l'autorité compétente par un simple avis ou une proposition de décision. Il suffit qu'une apparence de partialité ait pu susciter chez le requérant un doute légitime quant à l'aptitude à aborder sa cause en toute impartialité. Cependant, ce principe ne s'applique que dans la mesure où il se concilie avec la nature spécifique, et notamment avec la structure de l'administration active. Par ailleurs, l'impartialité d'un organe collégial ne peut être mise en cause que si, d'une part, des faits précis qui font planer des soupçons de partialité sur un ou plusieurs membres de ce collège peuvent être légalement constatés et que, d'autre part, il ressort des circonstances que la partialité de ce ou de ces membres a pu influencer l'ensemble du collège.

En l'espèce, ni le bourgmestre, ni l'échevin de l'urbanisme n'ont une compétence propre dans les dossiers relatifs à des demandes de permis d'urbanisme. Chaque décision est prise de manière collégiale par le collège communal, sans voix prépondérante de l'un ou l'autre.

Le courriel du 27 novembre 2015 produit par le requérant est antérieur à l'introduction de la première demande de permis d'urbanisme. Or, si son libellé a pu

laisser croire au requérant qu'une position de principe avait ainsi été adoptée informellement par l'échevin de l'urbanisme et par le bourgmestre, force est de constater que le 8 novembre 2016, le collège communal a décidé de « suspendre la procédure de demande de permis d'urbanisme et d'avertir le demandeur que seules pourraient être autorisées la création de places de parking, la construction de murs de soutènement et les modifications du relief du sol qui en découlent, l'affectation de l'habitation à des fins professionnelles ne pouvant quant à elle dépasser les limites définies à l'article 1er des prescriptions du lotissement, à savoir 40 % de la surface habitable de la construction » et que le 13 juin 2017, le même collège a refusé le permis d'urbanisme, estimant que la demande, telle qu'elle est déposée, n'est pas complète. Ces deux décisions démentent que le « parti-pris » du bourgmestre et de l'échevine en charge de l'urbanisme invoqué par le requérant ait pu influencer le collège communal, d'autant que l'échevine mentionnée dans le courriel précité n'était pas présente lors de la délibération du collège communal au cours de laquelle le permis attaqué a été accordé.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 850 euros. Il y a lieu de lui accorder un montant de base de 700 euros, la commune n'étant représentée par un avocat que pour la procédure en annulation.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le 13 novembre 2020 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Colette Debroux